

Planzeichnung des Mühlweg

Nutzungsmatrix

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH _{max.} / OK _{Attika max.}	FH _{max.} / OK _{Geb. max.}
①	WA ₁	0,4	0,8	II	ED	o	7,00 m	11,00 m
②	WA ₂	0,4	1,0	III	E	a	9,00 m	11,00 m
③	WA ₃	0,4	0,8	II	H	a	7,00 m	11,00 m

Auf die Burg-Gräfenröder Straße

Bei den Mauerngärten

Am Kastanienbaum

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189);
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- ①,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
- FH_{max.} / OK_{Geb.} max. maximale Firsthöhe / maximale Oberkante Gebäude
- TH_{max.} / OK_{Attika max.} maximale Traufhöhe / maximale Oberkante Attika

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- RRB Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; hier: Regenrückhaltebecken
- Zweckbestimmung: Trafostation

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; überlagert mit RRB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Laubbäume; hier: Großkronige Bäume (Darstellung im Plan Durchmesser=7m); Wuchshöhe: rd. 20-40 m
- Anpflanzen: Laubbäume; Kleinkronige Bäume (Darstellung im Plan Durchmesser=5m); Wuchshöhe: rd. 7-12 m
- Anpflanzen: Laubbäume; Schmal-kronige Bäume (Darstellung im Plan Durchmesser=3,5m); Wuchshöhe: rd. 7-12 m, Wuchsbreite: ca. 3-4 m
- Erhaltung: Laubbäume
- E Zweckbestimmung: Blühbrache

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Baufreihaltezone (20m)
- Lärmschutzanlage
- Kanaldeckel
- Höhenlinien
- Wege(Lage unverbindlich)

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
Die Bekanntmachungen erfolgten im

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

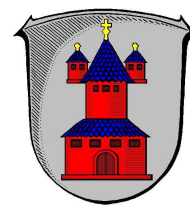
Niddatal, den

Bürgermeister

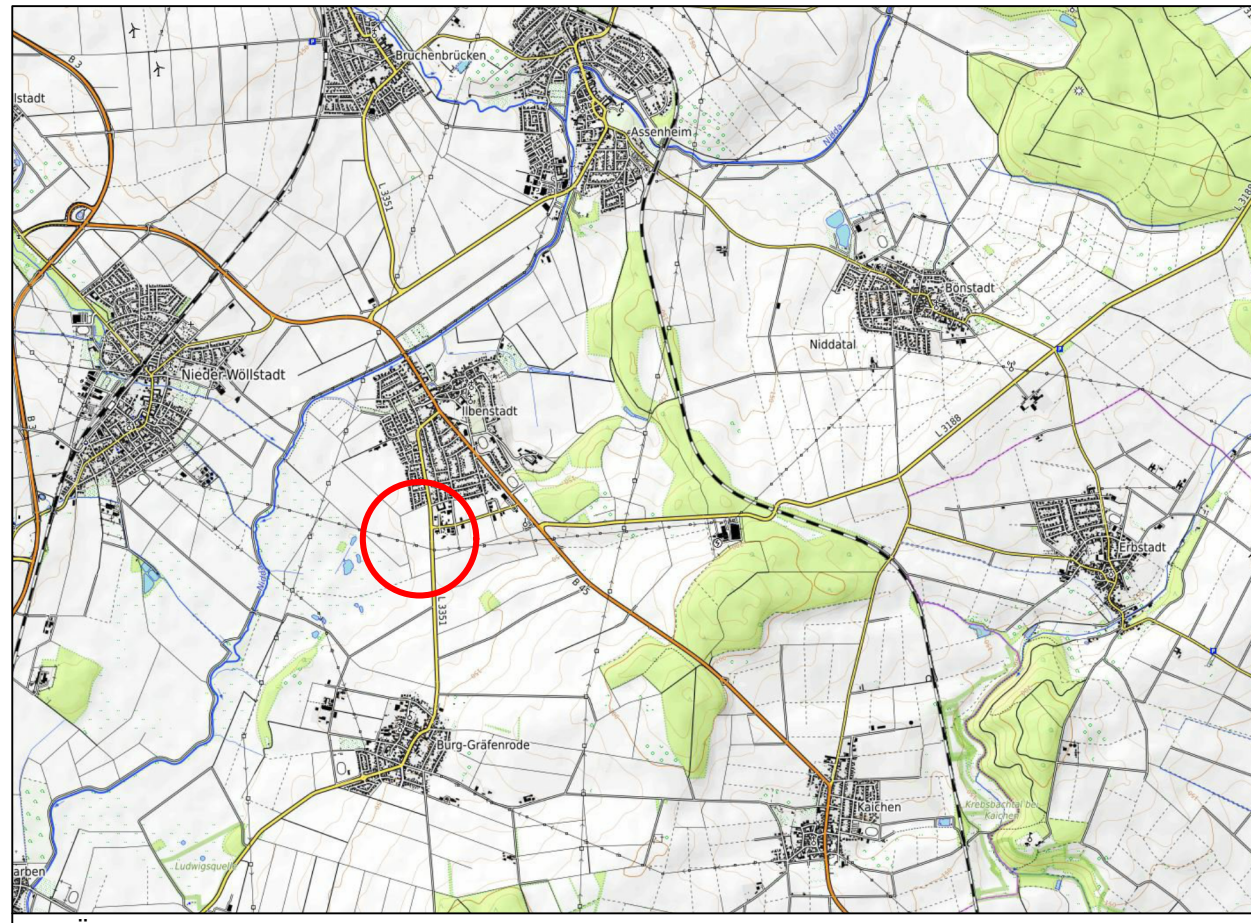
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Niddatal, den

Bürgermeister



Stadt Niddatal (Hessen)
Stadtteil Ibenstadt
Bebauungsplan I13
"Westlich der Burg-Gräfenröder Straße"



Übersichtskarte

Entwurf

Stand: 19.06.2023 20.05.2026
07.08.2024 24.04.2025
Bearbeitet: E.Schade
CAD: U.Han
Maßstab: 1 : 500

Verfasser:

Plan ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Wurstfabrik | Heinrich-Neeb-Straße 32 | 35423 Lich
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com